

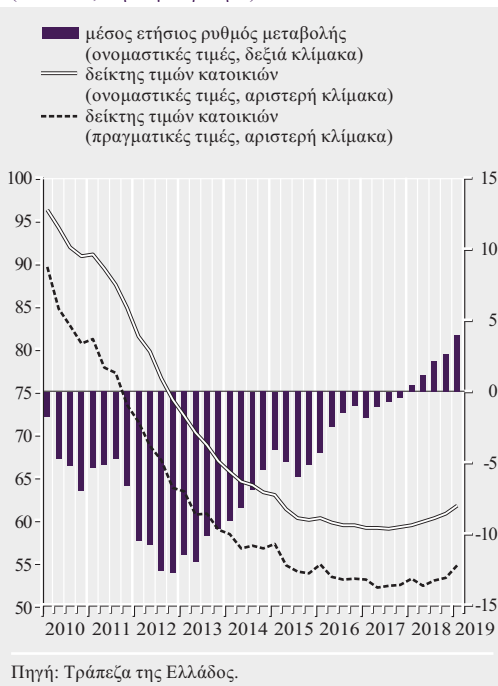
Παράγοντες όπως η ανάκαμψη των ανταγωνιστριών χωρών (δηλ. της Τουρκίας, της Αιγύπτου και της Τυνησίας) εντός του 2019 και η επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής για την τυχόν επίδρασή τους στον εισερχόμενο τουρισμό. Για τον κλάδο της κρουαζιέρας, οι προοπτικές για το 2019 είναι ευοίωνες, καθώς αναμένεται να ξεπεραστεί το όριο των 5 εκατ. αφίξεων επιβατών στα ελληνικά λιμάνια.

2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η αύξηση της ζήτησης και η ενίσχυση των τιμών που καταγράφεται από τους δείκτες τιμών της Τράπεζας της Ελλάδος αφορούν στοχευμένες θέσεις και κατηγορίες ακινήτων, οι οποίες διαθέτουν επενδυτικά χαρακτηριστικά και προσελκύουν ζήτηση κυρίως από χρήστες και επενδυτές από το εξωτερικό. Ειδικά ο τουρισμός και οι συναφείς με αυτόν χρήσεις και θέσεις φαίνεται να δέχονται την πλειονότητα των επενδυτικών κεφαλαίων και να διαμορφώνουν τις τρέχουσες συνθήκες ζήτησης. Αντίθετα, η εγχώρια ζήτηση, αμιγώς για χρήση πρώτης κατοικίας, δεν παρουσιάζει ακόμα σημαντική δυναμική, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται και από τους χαμηλούς ρυθμούς αποκατάστασης της οικοδομικής δραστηριότητας για νέες κατοικίες, αλλά και χρηματοδότησης από τα πιστωτικά ιδρύματα για νέα στεγαστικά δάνεια.¹² Αντίστοιχα, η εγχώρια ζήτηση από άμεσους χρήστες για επαγγελματικά ακίνητα και κατηγορίες χρήσεων που δεν σχετίζονται με τον τουρισμό παραμένει περιορισμένη, όπως αποτυπώνεται, μεταξύ άλλων, και στους αρνητικούς ρυθμούς της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τους δύο πρώτους μήνες του 2019. Η ενίσχυση της εγχώριας ζήτησης για κατοικία και νέους επαγγελματικούς χώρους θα εξαρτηθεί από τους ρυθμούς ανάπτυξης και την κλαδική σύν-

Διάγραμμα IV.8 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμ. 2010-α' τρίμ. 2019)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



θεση του ΑΕΠ, την περαιτέρω ενίσχυση της απασχόλησης και του διαθέσιμου εισοδήματος και τη βελτίωση των προοπτικών της ελληνικής οικονομίας.

Το 2018 και το α' τρίμηνο του 2019 η **αγορά κατοικιών** εμφανίζει ενδείξεις σταδιακής βελτίωσης μετά από εννέα διαδοχικά έτη υποχώρησης των τιμών. Εντούτοις, παρατηρείται σημαντική ετερογένεια στις μεταβολές των τιμών των κατοικιών σε τοπικό επίπεδο με σημαντικές αυξήσεις σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές αυξήσεις ή και μειώσεις σε άλλες. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2019, στο σύνολο της χώρας, ήταν αυξημένες κατά 4,0% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018 (βλ. Διάγραμμα IV.8). Με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία για το σύνολο του 2018, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν

¹² Βλ. Ενότητα 4 του Κεφαλαίου VI.

με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,6% (0,5%, 1,2%, 2,2% και 2,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2018 αντίστοιχα) έναντι μείωσης 1,0% το 2017. Από την ανάλυση των στοιχείων με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το α' τρίμηνο του 2019 όσο και για το σύνολο του 2018 ήταν εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, στα οποία είχαν καταγραφεί και οι μεγαλύτερες μειώσεις κατά την περίοδο της κρίσης. Πιο συγκεκριμένα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων στην Αθήνα ενισχύθηκαν σημαντικά λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος, ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών, και κατέγραψαν αύξηση κατά 5,8% το α' τρίμηνο του 2019 και 2,5% για το σύνολο του 2018. Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 3,9% και 1,0%. Η τάση σταθεροποίησης και ενίσχυσης των τιμών εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα τρίμηνα με διαφοροποιήσεις τόσο στους επιμέρους ρυθμούς όσο και στις τάσεις των τιμών σε τοπικό επίπεδο.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά τη διάρκεια του 2018 καταγράφηκαν θετικές τάσεις τόσο στην αγορά γραφείων όσο και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Η αυξημένη ζήτηση χώρων υψηλών προδιαγραφών σε εμπορικές θέσεις από άμεσους χρήστες, σε συνδυασμό με την αναζήτηση ευκαιριών από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και επενδυτές, οδήγησε σε επίπεδα ζήτησης τα οποία δεν φαίνεται να ικανοποιούνται από την προσφορά της αγοράς και προκάλεσαν τη σταδιακή μείωση των αποδόσεων κοντά στα προ κρίσης επίπεδα. Στο πλαίσιο αυτό, οι τιμές των γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατά το 2018 κατέγραψαν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 7,0% και 4,3% αντίστοιχα, ενώ κατά το β' εξάμηνο του 2018 οι ρυθμοί μεταβολής των τιμών τους ανήλθαν σε 6,4% και 5,3% αντίστοιχα, σε σχέση με το β' εξάμηνο του 2017. Οι συγκεκριμένοι ιδιαίτερα υψηλοί ρυθμοί μεταβολής των τιμών για το σύνολο της χώρας διαμορφώνονται σε μεγάλο βαθμό από τους ακόμα υψηλότερους ρυθμούς της Αθήνας, οι οποίοι για το σύνολο

του 2018 άγγιξαν το 9,0% και 7,4% για τα γραφεία και τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, αντίστοιχα.

Η αυξημένη κινητικότητα των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) που καταγράφηκε κατά το 2018 συνεχίζεται και τους πρώτους πέντε μήνες του 2019, κατά τη διάρκεια των οποίων οι υλοποιημένες επενδύσεις μόνο των ΑΕΕΑΠ υπερβαίνουν τα 300 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων περί τα 100 εκατ. ευρώ έχουν κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά.¹³ Σε νέες στοχευμένες επενδύσεις σε ακίνητα προέβησαν και άλλα επενδυτικά χαρτοφυλάκια τα οποία δραστηριοποιούνται στη χώρα. Οι επενδύσεις αφορούν τόσο ξενοδοχεία ανά την Ελλάδα, όσο και γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και σε διάφορες θέσεις των βορείων και νοτίων προαστίων της πρωτεύουσας.

Ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος σε όλη τη χώρα εξακολουθεί να ενισχύει τον επενδυτικό χαρακτήρα της αγοράς οικιστικών ακινήτων. Οι αυξημένες πράξεις αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων σε συγκεκριμένες θέσεις έχουν δώσει ώθηση σε τοπικές αγορές και έχουν οδηγήσει σε διακριτή αναδιαμόρφωση του χάρτη των τιμών στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και σε άλλα αστικά κέντρα και περιοχές που προσελκύουν τουρισμό. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι τόσο για τα οικιστικά όσο και για τα επαγγελματικά ακίνητα, παρά τις τρέχουσες ενδείξεις βελτίωσης της αγοράς και τους σημαντικούς ρυθμούς αύξησης της εισροής κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων,¹⁴ η οικοδομική δραστηριότητα για νέα έργα ανάπτυξης παραμένει σε χαμηλά

¹³ Περαιτέρω επενδύσεις ύψους 130 εκατ. ευρώ περίπου έχει ανακοινωθεί ότι θα υλοποιηθούν βραχυπρόθεσμα.

¹⁴ Σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος από τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά τη διάρκεια του 2018 η καθαρή εισροή κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές αυξήθηκε κατά 172,1% σε σχέση με το 2017 (2017: 86,5%, 2016: 45,3%). Επίσης, κατά τους τρεις πρώτους μήνες του 2019 καταγράφηκε σημαντική αύξηση κατά 130,0% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

επίπεδα, καθώς οι επενδύσεις στοχεύουν κυρίως στην αναβάθμιση και επέκταση του υπάρχοντος αποθέματος.

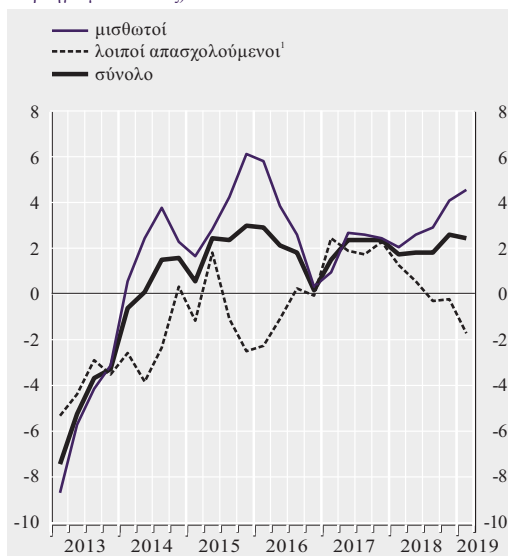
3 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑ

Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας για δεύτερο κατά σειρά έτος το 2018 στήριξε τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης. Το ποσοστό ανεργίας αποκλιμακώθηκε σε 19,3% και ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε, αν και με ηπιότερους ρυθμούς, κατά 2,0%. Το α' τρίμηνο του 2019 το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε περαιτέρω σε 19,2% και ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε κατά 2,4% (έναντι 1,8% το α' τρίμηνο του 2018). Η καλή πορεία συγκεκριμένων κλάδων, όπως της μεταποίησης, του τουρισμού, της εκπαίδευσης, των επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων και της δημόσιας διοίκησης και άμυνας, συνέτειναν στην αύξηση της απασχόλησης. Σημαντική ήταν και η συμβολή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων των προηγούμενων ετών στη μείωση των δυσκαμψιών στην αγορά εργασίας και στην ενίσχυση της κινητικότητας των εργαζομένων. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι νέες προσλήψεις στον ιδιωτικό τομέα αυξάνονται διαχρονικά, με την πλειοψηφία τους να αποτελούν ευέλικτες μορφές απασχόλησης. Ωστόσο, τα ποσοστά ανεργίας των νέων, των γυναικών και των μακροχρόνια ανέργων, τα οποία, παρά την παρατηρούμενη αποκλιμάκωση, παραμένουν τα υψηλότερα στην ΕΕ, δείχνουν ότι υφίστανται προβλήματα στην αγορά εργασίας και αναδεικνύουν την ανάγκη συνέχισης των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και διατήρησης της ευελιξίας της αγοράς εργασίας παράλληλα με την περαιτέρω ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας.

Η προαναφερθείσα αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων σε ετήσια βάση το 2018, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ) της ΕΛΣΤΑΤ, οφείλεται στη σημαντική αύξηση της μισθωτής απασχόλησης σε ετήσια βάση (2,9% το 2018), η συμμετοχή της οποίας στη συνολική απα-

Διάγραμμα IV.9 Απασχόληση (α' τρίμ. 2013-α' τρίμ. 2019)

(ρυθμός μεταβολής έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του προηγούμενου έτους)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Έρευνα Εργατικού Δυναμικού.

¹ Λοιποί απασχολούμενοι=αυτοαπασχολούμενοι με προσωπικό (εργοδότες)+αυτοαπασχολούμενοι χωρίς προσωπικό+βοηθοί στην οικογενειακή επιχείρηση.

σχόληση αυξάνεται σταθερά από το 2013. Η αύξηση του αριθμού των απασχολούμενων συνεχίστηκε και το α' τρίμηνο του 2019 με σημαντική αύξηση των απασχολούμενων που εργάζονται ως μισθωτοί (4,6%, έναντι 2,0% το α' τρίμηνο του 2018) και του αριθμού των αυτοαπασχολούμενων με προσωπικό, αν και με σημαντικά ηπιότερο ρυθμό (2,5% έναντι 7,4% την ίδια περίοδο του 2018). Αντίθετα, μείωση παρουσίασαν οι λοιπές κατηγορίες απασχολούμενων και κυρίως των αυτοαπασχολούμενων χωρίς προσωπικό (-0,9%), που αντιπροσωπεύουν το 22,0% του συνόλου των απασχολούμενων, και των βοηθών στην οικογενειακή επιχείρηση, που αποτελούν το 3,3% του συνόλου των απασχολούμενων (βλ. Διάγραμμα IV.9).

Όσον αφορά την απασχόληση **ανά τομέα οικονομικής δραστηριότητας**, το α' τρίμηνο του 2019 στον πρωτογενή και στο δευτερογενή τομέα η απασχόληση αυξήθηκε οριακά (κατά 0,1% και 0,8% αντίστοιχα), ενώ στον τριτογενή τομέα η αύξηση της απασχόλησης υπήρξε σημαντική